



Црна Гора  
Министарство просторног планирања,  
урбанизма и државне имовине

Број: 05-332/25-4008/6  
Подгорица, 25.05.2026. године



RIBNICA COMMERCE DOO

ПОДГОРИЦА  
Зеленика бб

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



Сагласна:

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА  
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/25-4008/6  
Подгорица, 25.05.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22 и 25 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25 и 92/25) као и члана 18 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број, 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца „Ribnica Commerce“ ДОО, за давање сагласности на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „A2 Project“ ДОО, за изградњу објекта централних дјелатности- пословни објекат, на кат. парц. бр. 108/5 КО Приврента зона у захвату Просторно урбанистичког плана „Општине Котор“ (“Службени лист Црне Горе – општински прописи”, број 95/20), Општина Котор, доноси

## Р Ј Е Ш Е Њ Е

**Даје се сагласност** подносиоцу захтјева „Ribnica Commerce“ ДОО, на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „A2 Project“ ДОО, овјерено електронским потписом пројектанта дана 04.02.2026. године у 08:00:49 + 01'00', за изградњу објекта централних дјелатности- пословни објекат, на кат. парц. бр. 108/5 КО Приврента зона у захвату Просторно урбанистичког плана „Општине Котор“ (“Службени лист Црне Горе – општински прописи”, број 95/20), Општина Котор, израђено у складу са смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објеката, и са основним урбанистичким параметрима: корисна Бруто грађевинска површина БРГП=5.354,36 м<sup>2</sup> (планом прописано 5.400,00 м<sup>2</sup>); индекс изграђености 0,99 (планом прописано 1,00); индекс заузетости 0,35 (планом прописано 0,40); спратност објекта По+П+2 (планом прописано П+2 и могућност пројектовања подрумске етажe); другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта) и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

## Образложење

Актом број 05-332/25-4008/5 од 04.02.2026.године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се „Ribnica Commerce“ ДОО, захтјевом за давање сагласности на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „A2 Project“ ДОО, за изградњу објекта централних дјелатности- пословни објекат, на кат. парц. бр. 108/5 КО Приврента зона у захвату Просторно урбанистичког плана „Општине Котор“ (“Службени лист Црне Горе – општински прописи”, број 95/20), Општина Котор р.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000м<sup>2</sup> и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс

изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утврђује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2. истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 ст.1 тачка 1. овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2. Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Директорату главног државног архитекте сљедећу документацију: Урбанистичко-техничке услове број: 084-332/23-2842/11 издати дана 03.08.2023. године од стране Министарства екологије, просторног планирања и урбанизма; Рјешење о конзерваторским условима за грађење новог објекта централних дјелатности и мјешовите намјене на локацији дијела кат.парцеле бр.108/5 КО Привредна зона, у захвату Просторно урбанистичког плана Општине Котор бр. УП/1-05-598/2023/3 од 25.07.2023.године; Изјава одговорног инжењера са табеларним приказом основних урбанистичких параметара и подацима о планираном саобраћајном приступу и измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

Директорат главног државног архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово са сљедећих разлога:

Смјерницама из планског документа Просторно урбанистички план Општине Котор („Службени лист Црне Горе- бр.95/20) Општина Котор, локација коју чини кат.парцела број 108/5 КО Привредна зона налази се у Јужном реону у захвату Планске целине (Зона 4), а у оквиру планске Јединице Дуб. Планом намјене површина, кат. парцела бр. 108/5 Привредна зона је у површинама насеља на којима је могуће реализовати/градити објекте у складу са категоријама детаљних намјена, односно објекте: становања, централних дјелатности, туризма, школства и социјалне заштите, здравства, културе, спорта и рекреације, мјешовите намјене и тд.

Зоне централних дјелатности су грађевинске зоне унутар којих је дозвољена изградња централних институција привреде, управе и културе, односно комерцијалних садржаја и пословних објеката са трговином као доминантном функцијом, пословно-производних објеката (мање производне јединице до 0.5ха), пословно-складишних објеката, пословно-производно-складишних објеката, других објеката на парцели (пратећи, помоћни објекти који су неопходни за обављање основне дјелатности и то: административно-управне зграде, отворена и затворена складишта, комунални објекти, интерне станице за снабдијевање горивом, и сл.).

Дозвољени су пословни и канцеларијски објекти, продавнице, занатске радње и угоститељски објекти, као и други објекти који не представљају смјетњу за околину, објекти за управу, вјерски објекти, објекти за школство, културу, здравство, спорт И остали објекти за друштвене дјелатности.

Растојање грађевинске линије од регулационе линије за изградњу производних и складишних објеката је мин. 6м, а за изградњу осталих пословних објеката мин. 3.0м. Минимална међусобна удаљеност грађевина у зони централних дјелатности је 6м. Све парцеле требају имати осигуран колски приступ мин. ширине 5,0 м.

Предметна локација, кат. парцела 108/5 КО Привредна зона, се налази у одмаку 1000+, ван цезуре чија је површина 5.400,00 м<sup>2</sup>. Урбанистички параметри су: индекс заузетости 0,4 -П=2160,00 м<sup>2</sup>; индекс изграђености 1,0 - П=5400,00 м<sup>2</sup>, максимална спратности П+2; минималан процента озелењености на нивоу парцеле 20%.

При израчунавању урбанистичких параметара, на урбанистичким парцелама, етаже које служе за обезбеђивање потребног броја паркинг мјеста (гаражирање), техничке просторије, сервисне просторије, простори комунално инфраструктурног опремања, променаде, аркаде, пасареле и пасажи, пјачете који омогућавају комуникацију унутар комплекса не улазе у укупни БРГП комплекса. Такође, отворени (ненаткривени) базени са припадајућом плажном површином на терасама, крову и у нивоу терена, кровне непроходне терасе и баште, не улазе у укупни БРГП комплекса.

Обликовање објеката мора бити усклађено са структурама непосредног окружења, у погледу основних параметара форме и принципа организовања физичке средине. Приликом обликовања објеката треба водити рачуна о једноставности пропорције и форме, прилагођености форми објеката топографији терена, прилагођености климатским условима и употреби аутохтоних материјала и вегетације, односно треба уважити начела: јединства, амбијентализације и контекстуалности простора. За урбана насеља се утврђује могућност градње свих архитектонских стилова (води рачуна о међусобном уклапању архитектонских стилова).

У односу на прописане смјернице пројектовано је измијењено идејно рјешење. Исто је урађено на основу идејног рјешења на које је добијена сагласност Главног државног архитекте бр. 05-332/25-4008/4 од 29.05.2025.године.

Предметни објекат је пројектован као објекат централних дјелатности, пословног типа и налази се на кат. парцели бр.108/5 КО Привредна зона у захвату Просторно урбанистичког плана Општине Котор. Објекту су обезбијеђена два приступа и то јавни и економски. Уз јавни приступ са јужне стране пројектована су 85 ПМ, док са економског улаза са сјеверне стране воид саобраћајница до подурума у којем се налази 21ПМ, што укупно износи 106 ПМ чиме је обезбијеђен довољан капацитет за кориснике и особље објекта.

У оквиру уређења терена објекта пројектоване су површине са зеленилом, на којима се планира садња карактеристичних приморских биљака, ради унапређења естетског изгледа, квалитета ваздуха и микроклиматских услова. Процент зеленила на нивоу локације приказан је на графичким пирлозима идејног рјешење и износи 20,65% (1.171,53 м<sup>2</sup>), што је у складу са задатим смјерницама из плана.

У односу на првобитно идејно рјешење, на које је добијена сагласност бр. 05-332/25-4008/4, објекат је измијењен у дијелу спратности, односно пројектована је подрумска етажа, па је објекат сада спратности По+П+2. У продуму је планиран дио паркирања, техничке просотрије, пријем робе и магацински простори за пословне просторе који се налазе на надземним етажам. На приземљу и првом спрату поред централног хола, ескалатора, противпожарног степеништа и лифтова, пројектовано је 6 пословних апартмана, док се на 2. спрату налазе административне просторије, канцеларије и сале за састанке, пословни апартмани и ресторан са баром. На крову објекта планирана је инсталација фотонапонских соларних панела ради производње електричне енергије из обновљивих извора.

Материјализација објекта пројектована је у неутралним тоновима. Фасада је ХПЛ плоча- Титаниум силвер и Грапхите грау. Сва браварија пројектована је у антрацит по димензијама према захтјеву инвеститора.

Увидом у предметну документацију, утврђено је да је измијењено идејно рјешење за изградњу објекта централних дјелатности-пословни објекат, на локацији коју чини кат.парцела број 108/5 КО Привредна зона, у захвату Просторно урбанистичког плана Општине Котор ("Службени лист Црне Горе- бр.95/20) Општина Котор, пројектовано од стране „А12 пројект“ Доо Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 04.02.2026. године у 08:00:49 + 01'00', израђено у складу са смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објеката, и са основним урбанистичким параметрима: корисна Бруто грађевинска површина БРГП=5.354,36 м<sup>2</sup> (планом прописано 5.400,00 м<sup>2</sup>); индекс изграђености 0,99 (планом прописано 1,00); индекс заузетости 0,35 (планом прописано 0,40); спратност објекта По+П+2 (планом прописано П+2 и могућност пројектовања подрумске етаже); другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта) и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Констатовано је да је уз измијењено Идејно рјешење приложена Изјава одговорног инжењера са табеларним приказом основних урбанистичких параметара и подацима о планираном саобраћајном приступу. Локацији односно планираном објекту је обезбијеђен прилаз преко кат.парцеле бр.108/1 КО Привредна зона уписана у ЛН 60 и у државној је својини.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу „Ribnica Commerce“ ДОО, на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „А2 Project“ ДОО, овјерено електронским потписом пројектанта дана 04.02.2026. године у 08:00:49 + 01'00', за изградњу објекта централних дјелатности- пословни објекат, на кат. парц. бр. 108/5 КО Привредна зона у захвату Просторно урбанистичког плана „Општине Котор“ ("Службени лист Црне Горе – општински прописи", број 95/20), Општина Котор, у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, и са основним урбанистичких параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Напомена: Имајући у виду да је саобраћајни прикључак предвиђен преко кат. парцеле бр.108/1 КО Привредна зона, која је на основу увида у званични сајт Управе за некретнике "е-Катастар" по начину коришћења парцела-пашњак 2. класе и пословна зграда у привреди и да је иста у државној својини, прије подношења захтјева за добијање Грађевинске дозволе надлежном органу, потребно је прибавити сагласност Државе Црне Горе/Службеност пролаза која мора бити овјерена код Нотара и забиљежена у листу непокретности код Управе за некретнине.

Сагласно изложеном, с примјеном цитираних законских прописа, ријешено је као у диспозитиву овог рјешења.

**УПУТСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ:** Против овог рјешења може се изјавити жалба овом Министарству, у року од 8 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА  
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

